



PLP Invest/Ejendomme A/S

Tagtækkervej 8, 3.
5230 Odense M
CVR-nr. 32323448

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.06.2023

Steen Borre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PLP Invest/Ejendomme A/S

Tagtækkervej 8, 3.

5230 Odense M

CVR-nr.: 32323448

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen, formand

Steen Borre

Poul Lindegaard Poulsen

Direktion

Poul Lindegaard Poulsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for PLP Invest/Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21.06.2023

Direktion

Poul Lindegaard Poulsen

direktør

Bestyrelse

Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen

formand

Steen Borre

Poul Lindegaard Poulsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PLP Invest/Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PLP Invest/Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 21.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Jan Flemming Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10746

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	30.933	37.546	38.473	42.144	40.049
Driftsresultat	1.935	13.640	86.112	46.859	26.895
Resultat af finansielle poster	(33.192)	(1.467)	2.064	1.336	(21.046)
Årets resultat	(29.027)	9.151	68.575	37.469	4.859
Balancesum	710.911	852.473	910.036	854.543	808.290
Investeringer i materielle aktiver	8.953	5.317	4.965	4.113	17.138
Egenkapital	280.190	302.385	328.805	269.587	237.653
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	(9,97)	2,90	22,92	14,77	2,07
Soliditetsgrad (%)	39,41	35,47	36,13	31,55	29,40

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets måling af ejendomme til dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Målemetoden er baseret på et af ledelsen forventet afkast af investeringen og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme.

Ejendommen er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,53% (31.12.2021: 5,48%).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i note 6, som viser effekten af en ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 47.230 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		30.932.737	37.545.735
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(20.803.306)	(15.373.003)
Personaleomkostninger	2	(8.042.315)	(8.382.570)
Af- og nedskrivninger		(151.655)	(149.703)
Driftsresultat		1.935.461	13.640.459
Andre finansielle indtægter	3	17.154.914	18.545.615
Nedskrivning af finansielle aktiver	4	(19.517.701)	0
Andre finansielle omkostninger	5	(30.829.473)	(20.013.071)
Resultat før skat		(31.256.799)	12.173.003
Skat af årets resultat	6	2.230.151	(3.021.600)
Årets resultat		(29.026.648)	9.151.403
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		15.185.218	20.000.000
Overført resultat		(44.211.866)	(10.848.597)
Resultatdisponering		(29.026.648)	9.151.403

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		566.875.436	681.649.130
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		382.866	549.521
Materielle aktiver	7	567.258.302	682.198.651
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		201.952	201.952
Deposita		67.544	0
Finansielle aktiver	8	269.496	201.952
Anlægsaktiver		567.527.798	682.400.603
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		72.046.522	81.760.431
Andre tilgodehavender		15.889.286	15.533.801
Periodeafgrænsningsposter		856.274	2.028.659
Tilgodehavender		88.792.082	99.322.891
Andre værdipapirer og kapitalandele		45.267.808	60.979.129
Værdipapirer og kapitalandele		45.267.808	60.979.129
Likvide beholdninger		9.323.797	9.770.637
Omsætningsaktiver		143.383.687	170.072.657
Aktiver		710.911.485	852.473.260

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	9	500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		9.007.770	(17.823.433)
Overført overskud eller underskud		255.496.860	299.708.726
Forslag til udbytte for regnskabsåret		15.185.218	20.000.000
Egenkapital		280.189.848	302.385.293
Udskudt skat		47.698.070	54.940.511
Hensatte forpligtelser		47.698.070	54.940.511
Gæld til realkreditinstitutter		331.495.792	411.382.554
Langfristede gældsforpligtelser	10	331.495.792	411.382.554
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	12.801.791	15.727.307
Bankgæld		8.708.501	1.847.618
Deposita		8.224.467	11.320.574
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.280.894	1.465.803
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.163	994.539
Skyldig skat		11.931.269	12.822.044
Anden gæld		8.522.690	36.712.017
Periodeafgrænsningsposter		0	2.875.000
Kortfristede gældsforpligtelser		51.527.775	83.764.902
Gældsforpligtelser		383.023.567	495.147.456
Passiver		710.911.485	852.473.260
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Finansielle instrumenter	11		
Dagsværdioplysninger	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(17.823.433)	299.708.726	20.000.000	302.385.293
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(20.000.000)	(20.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	34.398.978	0	0	34.398.978
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(7.567.775)	0	0	(7.567.775)
Årets resultat	0	0	(44.211.866)	15.185.218	(29.026.648)
Egenkapital ultimo	500.000	9.007.770	255.496.860	15.185.218	280.189.848

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er pr. 31.12.2022 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Det er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme indarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen. En ændring af afkastkravet med (+/- 0,5%) vil have en effekt på hhv. (47.230) t.kr. og 56.818 t.kr.

2 Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	7.273.587	7.673.341
Pensioner	641.541	588.994
Andre omkostninger til social sikring	127.187	120.235
	8.042.315	8.382.570
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	11	14

3 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.405.223	1.786.364
Dagsværdireguleringer	10.442.016	15.783.261
Øvrige finansielle indtægter	3.307.675	975.990
	17.154.914	18.545.615

4 Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver på 19.517.701 kr. består af nedskrivning af tilgodehavende hos den tilknyttede virksomhed, PLP-Invest ApS.

5 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.237	26.461
Dagsværdireguleringer	20.982.832	10.212.885
Øvrige finansielle omkostninger	9.844.404	9.773.725
	30.829.473	20.013.071

6 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	12.580.063	12.966.669
Ændring af udskudt skat	(14.810.216)	(9.951.002)
Regulering vedrørende tidligere år	2	5.933
	(2.230.151)	3.021.600

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	642.068.817	2.076.558
Tilgange	8.953.356	0
Afgange	(102.235.557)	(194.671)
Kostpris ultimo	548.786.616	1.881.887
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.527.037)
Årets afskrivninger	0	(166.655)
Tilbageførsel ved afgang	0	194.671
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.499.021)
Dagsværdireguleringer primo	39.580.313	0
Årets dagsværdireguleringer	(18.785.522)	0
Tilbageførsel ved afgang	(2.705.971)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	18.088.820	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	566.875.436	382.866

Selskabets investeringsejendomme består af 17 blandede bolig- og erhvervsejendomme, 3 boligejendomme og 7 erhvervsejendomme. Det samlede boligareal udgør 14.886 m² og erhvervsareal udgør 21.510 m².

Investeringsejendomme er primært beliggende i Odense. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede metode.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt

forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder mv.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Blandede ejendomme beliggende i Odense 5,28% i gennemsnit
- Boligejendomme beliggende i Odense 5% i gennemsnit
- Erhvervsnejendomme beliggende i Odense 6,32% i gennemsnit

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,53% pr. 31.12.2022 (5,48% pr. 31.12.2021)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning set i forhold til den gennemsnitlige afkastsats på 5,53%:

Afkast	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering før skat
6,03%	519.645.271	566.875.436	(47.230.165)
5,78%	541.269.905	566.875.436	(25.605.531)
5,53%	566.875.436	566.875.436	0
5,28%	593.910.826	566.875.436	27.035.390
5,03%	623.693.044	566.875.436	56.817.608

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Deposita kr.
Kostpris primo	201.952	0
Tilgange	0	67.544
Kostpris ultimo	201.952	67.544
Regnskabsmæssig værdi ultimo	201.952	67.544

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
PLP Kerteminde Ejendomme A/S	Odense	A/S	100	18.150.516	1.635.174
PLP-Invest ApS	Odense	ApS	100	(34.945.753)	(2.187.799)

9 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
A-aktier	50.000	1	50.000
Ordinære Aktier	450.000	1	450.000
	500.000		500.000

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.801.791	15.727.307	331.495.792	262.057.254
	12.801.791	15.727.307	331.495.792	262.057.254

11 Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået 3 SWAP-aftaler, som kan klassificeres som sikring. Hovedstolen for den første SWAP-aftale, som ombytter variable rentebetalinger til faste rentebetalinger, udgør 99.632 t.kr. og har en positiv dagsværdi pr. 31.12.2022 på 81 t.kr., der er indregnet under andre tilgodehavender. Aftalen løber til og med juni 2023.

Hovedstolen for den anden SWAP-aftale, som ombytter variable rentebetalinger til faste rentebetalinger, udgør 106.371 t.kr. og har en positiv dagsværdi pr. 31.12.2022 på 7.945 t.kr., der er indregnet under andre tilgodehavender. Aftalen løber til og med juni 2028. Hovedstolen for den tredje SWAP-aftale, som ombytter variable rentebetalinger til faste rentebetalinger, udgør 100.440 t.kr. og har en positiv dagsværdi pr. 31.12.2022 på 3.522 t.kr., der er indregnet under andre tilgodehavender. Aftalen løber til og med juni 2028.

12 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.	Andre tilgodehavender kr.
Dagsværdi ultimo	45.267.808	11.548.423
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(5.634.440)	0
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	26.831.203

13 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med EPLP Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 344.298 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 566.875 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 8.709 t.kr., er der givet pant i ovenstående investeringsejendomme via tinglyste skadesløsbreve og ejerpantebreve på i alt 65.090 t.kr., deponeret indestående i pengeinstitutter, 5.906 t.kr., værdipapirdepot med en samlet kursværdi på 45.268 t.kr. samt aktier i tilknyttet virksomhed, nom. 8.000 t.kr.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskylderkaution overfor tilknyttet virksomhed (PLP Invest-ApS) samt ulimiteret selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut. (PLP-Kongensgade 74-76 A/S).

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er i årsrapporten for 2022 foretaget omklassificering vedrørende reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter og overført overskud.

Omklassificeringen har ingen indvirkning på aktiver, passiver, den finansielle stilling eller resultat og er således kun en omklassificering mellem de to frie reserver.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstests og af gevinst og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.